



Nota

Grond- en vastgoed beleid

Onderdeel van Ruimte

Nota

Grond- en vastgoedbeleid

Onderdeel van Ruimte

Auteurs Tom Willems en Jolanda van der Schaft-Hendriks
versie definitief
datum december 2018

inhoudsopgave

Inleiding	5
Grondbeleid	6
Inleiding	7
Visie grondbeleid	7
Kostenverhaal	9
Planschade.....	10
Verwervingsbeleid	11
Inleiding	12
Verwervingsstypen	12
Verwervingsinstrumenten	13
Verwervingswaarde	14
Tijdelijk beheer	15
Grondprijs- en uitgiftebeleid	16
Gronduitgiftedvormen	17
Uitgiftebeleid	18
Methoden van grondprijsbepaling.....	20
Grondprijzen	21
Vastgoedbeleid	25
Inleiding	26
Ontwikkelingen	26
Strategisch en niet-strategisch vastgoed	27
Leegstaand vastgoed	29
Inleiding	30
Verhuur	30
Bruikleen	30
Leegstandsbeheer	30
Verkoop vastgoed	31
Inleiding	32
Bevoegdheden.....	32
Prijsbepaling	32
Verkoopmethode	33
Financieel kader.....	34
Inleiding	35
Materiële vaste activa.....	35

Vorraden.....	36
Bouwgrond in exploitatie (BIE)	36
Fases grondexploitatie	36
Winst-verliesneming.....	38
Risicomanagement.....	38
Wet op de vennootschapsbelasting.....	39
De Wet Financiering Decentrale overheden (Wet Fido).....	39
Wettelijke kaders.....	40
Inleiding	41
Europese regelgeving	41
Nederlandse regelgeving.....	41
Rollen en verantwoordelijkheden	43
Inleiding	44
Rolverdeling	44
Hardheidsclausule	45
Geraadpleegde literatuur	Error! Bookmark not defined.

Inleiding

De huidige nota Grondbeleid is 2015 vastgesteld. In deze nota zijn de kaders opgenomen met betrekking tot het grondbeleid, verwervingsbeleid, grondprijns- en uitgiftebeleid en de financiële kaders.

De huidige nota schenkt geen aandacht aan beleid met betrekking tot het vastgoed.

Op het gebied van maatschappelijk vastgoed is sprake van grote veranderingen. Het vrijkomende maatschappelijk vastgoed betekent een aanzienlijke herbestemmingsopgave. Gezien de veranderende opgave van de gemeente dienen eveneens de kaders voor het te voeren vastgoedbeleid helder te zijn. Het is derhalve wenselijk de Nota Grondbeleid uit te breiden met het onderdeel vastgoed. In de nota Grond- en Vastgoedbeleid dienen duidelijke kaders voor het te voeren beleid opgenomen te worden.

Verder is de Beleidsnota Grondenbeheer 2016-2019 opgenomen in de voorliggende nota Grond- en Vastgoedbeleid.

Aangezien Grond- en Vastgoedbeleid een middel is om beleidsinhoudelijke doelstellingen te verwezenlijken wordt de nota opgesteld met in achtneming van het reeds vastgestelde beleid en zoveel mogelijk toegespitst op de 'Steinse' situatie.

Grondbeleid

Inleiding

Grond is een schaars goed en de financiële belangen bij het verkrijgen van grondposities zijn groot. Zeggenschap over grond is van groot belang voor het verwezenlijken van initiatieven in de fysieke leefomgeving en publieke voorzieningen. Zonder grond is het niet mogelijk om woonwijken, wegen of recreatiegebieden aan te leggen.

Grondbeleid is een middel om beleidsinhoudelijke doelstellingen te verwezenlijken voor gebruik, beheer en ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Het is noodzakelijk voor het bereiken van de maatschappelijke doelen.

Visie grondbeleid

De verantwoordelijkheid voor de fysieke leefomgeving ligt nog steeds bij de overheid. Echter een veranderende samenleving vraagt een verschuiving in de werkwijze en rol van de gemeente.

Meer dan voorheen vormen de toekomstige bewoners en gebruikers het uitgangspunt. Nieuwe vraaggerichte vormen van ontwikkelen vervangen de overheidsgestuurde aanpak uit het verleden. Ook in de nieuwe Omgevingswet worden ruimere mogelijkheden geboden voor een vraaggerichte en flexibele aanpak van het grondbeleid, voor uitnodigingsplanologie, organische gebiedsontwikkeling en faciliterend grondbeleid.

Ook in financieel opzicht is het grondbeleid de afgelopen jaren gewijzigd. Dat de inkomsten uit grondverkoop en/of kostenverhaal voldoende zijn om de gemeentelijke ontwikkelkosten (grondverwerving, plankosten, bouw-woonrijp maken) te dekken is niet langer het geval. Vooral bij herstructurering en transformatie van bestaand gebied en bij sloop van woningen ontstaan tekorten.

Waar in het verleden een onderscheid werd gemaakt in actief versus faciliterend grondbeleid kijken we nu naar de rol die de gemeente in het proces wenst te hebben.

We maken onderscheid tussen de regierol (gemeente als regisseur op de grondmarkt) en de productierol (4 hoofdvarianten).

De gemeente kan zich bij ruimtelijke ontwikkelingsprojecten proactief (= actieve regie) of reactief (= reactieve regie) opstellen.

- **Actieve regierol:** de gemeente geeft invulling aan de goede ruimtelijke ordening; functies op de goede plek, toebedelen programma, draagvlak, visievorming, eigenaren mobiliseren, stuwende kracht.
- **Reactieve regierol:** De gemeente reageert op plannen van particuliere eigenaren (intake, afwegingskader expliciet maken)

Daarnaast zijn er verschillende productierollen:

- **Actieve productie:** bij actieve productie treedt de gemeente op als private partij door grond in te kopen, bouwrijp te maken en te verkopen.
- **Productie via risicodragende samenwerking:** productie via risicodragende samenwerking kan bestaan uit verschillende vormen van publiek private samenwerking.
- **Facilitaire productie:** bij facilitaire productie beperkt de gemeente zich tot kostenverhaal en het faciliteren van de ontwikkeling.

Wanneer we de twee regierollen en de vier productierollen gaan mengen, ontstaat een nieuwe ordening in een arena met 7 ontwikkelvelden.

	Actieve productie	Productie via samenwerking	Facilitaire productie
Actieve regie	Rol 1 en 7	Rol 2	Rol 3
Reactieve regie	Rol 4	Rol 5	Rol 6

- Bij rol 1 zien we de mix van actieve regievoering en een klassiek Grondbedrijf; de overheid tracht bestuurlijke doelen te bereiken door zelf grond uit te geven. Deze rol kan vergeleken worden met actief grondbeleid.
- Bij rol 2 is er de actieve regie in combinatie met het speelveld van de publiek private samenwerking en de bouwclaim.
- In rol 3 is er de combinatie van actieve regie met overlating van de risicodragende grondproductie aan eigenaren.
- Rol 4 behelst gelegenheidsaankopen (strategische verwervingen).
- Rol 5 kan een locatie betreffen waarbij bijvoorbeeld op initiatief van de corporatie een bestaande woonwijk met corporatie-eigendom middels een gemeentelijke bijdrage wordt geherstructureerd.
- Rol 6 is het speelveld van de omgang met particuliere initiatieven.
In een specifiek gebied kunnen er meer combinaties zijn: de rollen 1, 2, 3, kunnen bijvoorbeeld ook samen optreden.
- Rol 7 de gemeente verzorgt de bovenwijkse structuur. Bij de ontwikkeling van een gemeente moeten vele investeringen gedaan worden in bijvoorbeeld wegen, groen en water. Uitgangspunt is dat er een wegen- en fietspadennet, alsmede een groen en blauw stelsel met infrastructuur over het gemeentelijke grondgebied wordt neergelegd dat beantwoordt aan ruimtelijke kwaliteitsambities.

Situationeel grondbeleid

Grondbeleid is maatwerk. Het te voeren beleid kan per gebied en per opgave verschillen.

Mede gezien het gestelde in de strategische toekomstvisie en de Ruimtelijke Structuurvisie zal de gemeente komende periode insteken op vraaggericht werken waarbij ruimte wordt gegeven aan particulier initiatief.

Afhankelijk van de geformuleerde doelstellingen en de prioriteit die de gemeente Stein aan een ontwikkeling geeft, wordt gekeken of de gemeente vooral de ruimte aan de particuliere markt of corporaties laat om invulling aan een project te geven en tot uitvoering te brengen, of dat zij zelf een actieve rol vervult.

Volgens de Ruimtelijke Structuurvisie doen zich binnen de gemeente Stein de komende jaren geen grote, nieuwe nog niet bekende, ruimtelijke ontwikkelingen (anders dan de afronding van lopende (woningbouw)projecten voor. De nadruk zal de komende jaren liggen op transformatie (o.a. middels herstructurering), herbestemming en kwaliteitsverbetering. Voor de rol van de gemeente bij ruimtelijke ontwikkelingen zal de uitvoeringsparagraaf van de Ruimtelijke Structuurvisie 2015-2025 leidend zijn.

Grondbeheer

Binnen de gemeente Stein wordt ingezet op een optimaal en juridisch juist grondgebruik. Conform artikel 160 lid 3, neemt het college alle conservatoire maatregelen en doet wat nodig is ter voorkoming van verjaring of verlies van recht of bezit. Om vorenstaande te realiseren wordt het ingeslagen beleid ook in de toekomst gecontinueerd. Winststreven staat hierbij niet voorop.

- Opsporen onrechtmatig grondgebruik;
- Vastleggen en actualiseren van rechtmatig grondgebruik;
- Afhandelen van verjaringsclaims;
- Zowel actief als passief verkopen van snippergroen en reststroken;

In de loop der jaren is een aantal stroken gemeentegrond door burgers in gebruik genomen. Niet altijd is voor dit gebruik een overeenkomst met de gemeente afgesloten. Anderzijds zijn er situaties ontstaan waarbij openbare ruimte op privé-eigendom gesitueerd is. In ieder geval zal bij civieltechnische werkzaamheden getracht worden de juridische eigendomssituatie in overeenstemming te brengen met het gebruik.

Ook ontvangt de gemeente verzoeken van burgers om kleine stroken gemeentegrond aan hun eigendom toe te voegen. Meestal betreft het aangrenzende groenstroken.

Snippergroen zijn 'kleine' groenstroken die eigendom zijn van de gemeente en die qua doelstelling niet onder de groene hoofdstructuur of groene wijkstructuur vallen. Restpercelen zijn 'kleine' percelen gemeentegrond die niet voor de uitoefening van de gemeentelijke taak nodig zijn.

Uitgifte van snippergroen en reststroken vindt plaats middels verkoop (zowel actieve als passieve verkopen). Bij de legalisatie van het onrechtmatig grondgebruik gaat eveneens de voorkeur uit naar verkoop. Indien verkoop niet mogelijk is, vindt de uitgifte plaats middels huur of wordt het gebruik gestaakt.

Kostenverhaal

Gemeenten maken vaak hoge kosten voor het ontwikkelen en bouwrijp maken van bouwlocaties. Het doel van de regeling voor het kostenverhaal is dat initiatiefnemers en eigenaren die een nieuwe ontwikkeling realiseren en die profiteren van de aanleg van publieke werken, naar evenredigheid bijdragen in de kosten. Zittende eigenaren kunnen niet worden belast.

Gemeenten zijn wettelijk verplicht om kosten te verhalen. De gemeenteraad mag het planologisch besluit alleen vaststellen als het kostenverhaal is verzekerd.

De gemeente kan dit verzekeren door de kosten privaatrechtelijk (via gronduitgifte of anterieure overeenkomsten) of publiekrechtelijk (via exploitatieplan en daarna posterieure overeenkomst) te verhalen.

Privaatrechtelijk

Gronduitgifte

Indien de gemeente over de eigendom van de gronden in plangebied beschikt, vindt kostenverhaal plaats via de gronduitgifte. Bij de uitgifte van de gronden worden de gemaakte kosten verdisconteerd in de uitgifteprijs.

Anterieure overeenkomst

Indien de gemeente niet over het eigendom beschikt kan kostenverhaal via privaatrechtelijke (vrijwillige) contractvorming plaatsvinden. Afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Een anterieure overeenkomst wordt gesloten in de beginfase van een project, voordat het benodigde planologisch besluit is genomen. In zo'n overeenkomst legt de gemeente de afspraken met een marktpartij vast over de gebiedsontwikkeling. Deze afspraken omvatten o.a. het bouwrijp maken, het inrichten van de openbare ruimte, fasering woningbouwprogramma etc..

Bij een anterieure overeenkomst hebben partijen veel onderhandelingsruimte en zijn ze, wat betreft het onderdeel kostenverhaal, niet gebonden aan het publiekrechtelijk kader in de Wro. De afspraken moeten wel betrekking hebben op een concrete gebiedsontwikkeling en passen binnen een vastgestelde structuurvisie. Bovendien gelden de algemene eisen van het Burgerlijk Wetboek en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in de Awb.

Publiekrechtelijk

Het publiekrechtelijke spoor wordt gevolgd als er geen vrijwillige afspraken gemaakt kunnen worden met de grondeigenaar of initiatiefnemer. Bij het vaststellen van de planologische maatregel wordt eveneens het exploitatieplan door de Raad vastgesteld. Het **exploitatieplan** biedt de grondslag voor publiekrechtelijk kostenverhaal en kan noodzakelijke locatie-eisen en eisen over woningbouwcategorieën bevatten.

De kern van het exploitatieplan voor het kostenverhaal is de exploitatieopzet. De kostensoorten die gemeenten op deze wijze kan verhalen zijn limitatief beschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (bro). Plankosten betreffen een deel van de totale te verhalen kosten. De regeling 'plankosten exploitatieplan' stelt een maximum aan bepaalde via het exploitatieplan te verhalen plankosten.

Omgevingsvergunning

Middels de omgevingsvergunning kan de gemeente de exploitatiebijdrage op basis van het exploitatieplan in rekening brengen.

Posterieuze overeenkomst

Het is ook mogelijk dat tussen de gemeente en de exploitant een overeenkomst wordt gesloten na het vaststellen van het exploitatieplan. De contractvrijheid is hierbij echter behoorlijk beperkt in vergelijking met een anterieure overeenkomst. Partijen mogen in de posterieuze overeenkomst namelijk niet meer afwijken van de inhoud van het exploitatieplan.

Planschade

Door een wijziging in het planologisch regime kunnen belanghebbenden schade lijden. In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat schade kan worden verhaald op de ontwikkelende partij.

Binnen de gemeente Stein worden de afspraken omtrent het doorleggen van planschade in een planschadeverhaalovereenkomst of in een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Verwervingsbeleid

Inleiding

Grond is een schaars goed en de financiële belangen bij het verkrijgen van grondposities zijn groot. Het hebben van een grondpositie biedt nog steeds de beste garantie om gemeentelijke doelstellingen en ambities te realiseren. Derhalve kan het in sommige gevallen wenselijk zijn om grond actief te verwerven om vervolgens (eventueel met marktpartijen) tot realisatie te komen. Vooral initiatieven die door de gemeente gewenst zijn maar niet door de markt worden opgepakt kunnen zo gerealiseerd worden. Het verwerven en beheren van grond om hier vervolgens een plan op te realiseren is echter niet zonder risico's. Ook interne gemeentelijke leveringen vallen onder het verwervingsbeleid.

Verwervingstypen

Onderstaand wordt kort ingegaan worden op de verschillende vormen van verwerving die kunnen voorkomen in de dagelijkse praktijk. We onderscheiden de volgende verwervingstypen:

Reguliere verwerving

Onder reguliere verwerving wordt de verwerving van onroerende zaken verstaan, die plaatsvindt binnen reeds door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatieopzetten of vastgestelde kredieten. De aankoopprijs van dit type verwerving ligt veelal hoger dan bij de overige verwervingstypen. Dit komt voornamelijk door de grotere kans op realisatie, waardoor het risicoprofiel veelal lager zal zijn.

Anticiperende verwerving

Onder anticiperende verwerving wordt de verwerving van onroerende zaken verstaan, die plaatsvinden in de eerste fasen van een ontwikkelingstraject. Voor het gebied waar via een structuurvisie of bestemmingsplan door de gemeenteraad inhoudelijke, definitieve uitspreken zijn gedaan over de gewenste ontwikkeling van het plangebied. Deze verwerving vindt plaats voordat er een grondexploitatieopzet of krediet is vastgesteld. Een kredietaanvraag zal dan ook noodzakelijk zijn. De planvorming is dus al wel opgestart maar bevindt zich nog in een zeer vroeg stadium. Ondanks het feit dat de planvorming al wel is opgestart, ligt het risicoprofiel van dit type verwerving veelal hoger dan bij de reguliere aankopen. De haalbaarheid van het project ligt immers in dit processtadium veelal nog niet vast.

De gronden worden na verwerving geadministreerd binnen de algemene dienst. Het college legt achteraf verantwoording af aan de Raad middels een Raadsinformatiebrief en via de planning en control cyclus.

Proactieve (strategische) verwerving

Onder proactieve verwerving wordt de verwerving van onroerende zaken verstaan in die gebieden en voor doeleinden, waarvoor door de Raad op één of andere wijze beleid is vastgesteld. Verder wordt hieronder verstaan verwerving van ruilgronden ten behoeve van doeleinden waarvoor door de Raad op één of andere wijze beleid is vastgesteld of ten behoeve van vastgestelde grondexploitatieopzetten. De gronden worden na verwerving geadministreerd binnen de algemene dienst. Het college legt achteraf verantwoording af aan de Raad middels een Raadsinformatiebrief en via de planning en control cyclus.

Gelegenheidsverwerving

Onder gelegenheidsverwerving wordt de verwerving van onroerende zaken verstaan, die plaatsvindt zonder dat de gemeente hier uitdrukkelijk zelf het initiatief voor neemt. Dit type verwerving hoeft niet noodzakelijkerwijs binnen de vastgestelde verwervingsstrategie van de gemeente te vallen. Ook dit type verwerving wordt echter getoetst aan de gemeentelijke randvoorwaarden voor verwerving van onroerende zaken.

Zoals in de inleiding aangegeven is grond een schaars goed. Gebleken is dat het verwerven van grond ten behoeve van ontwikkelingen binnen de gemeente steeds vaker een knelpunt vormt. Agrariërs willen hun grond niet verkopen maar wensen grond te ruilen. Het is derhalve van belang dat de gemeente voldoende ruilgrond in haar bezit heeft. Komende jaren wordt derhalve ingezet op anticiperende, proactieve verwerving of gelegenheidsverwerving. Het is dan ook van belang dat hiervoor door de Raad een budget beschikbaar gesteld wordt.

Randvoorwaarden voor verwerving

Indien de gemeente wenst over te gaan tot verwerving van onroerende zaken, zal de voorgenomen verwerving getoetst worden aan een aantal randvoorwaarden/criteria.

- De verwerving past binnen de kaders van deze nota.
- De verwerving
 - moet liggen in gebieden waarvan in redelijkheid kan worden aangenomen dat deze in de toekomst voor woningbouw of bedrijventerreinontwikkeling aangewend zullen worden;
 - of
 - is van belang in het kader van een (te ontwikkelen) inrichtingsvisie;
 - of
 - is bedoeld voor infrastructurele werken.
 - of
 - kan gezien de ligging aangewend worden voor compensatiedoeleinden (ruilgrond).
- De verwerving moet passen binnen de beschikbaar gestelde middelen.
- Voor de verwerving wordt een risicoanalyse opgesteld.
- Voor de verwerving is goedkeuring van burgemeester en wethouders vereist waarbij verwezen wordt naar de risicoanalyse.
- Medewerking van derden (Rijk, Provincie en/of particulieren) is niet noodzakelijk of moet naar verwachting te verkrijgen zijn.
- Aan de verwerving ligt een taxatierapport ten grondslag oftewel voor het gebied is een complexwaarde vastgesteld of heeft op basis van artikel 13 lid 4 Wvg een prijsbepaling plaatsgevonden;
- Voorafgaand aan de verwerving wordt een bodemonderzoek uitgevoerd.

Om gewichtige redenen kan het college van burgemeester en wethouders besluiten af te wijken van bovenstaande randvoorwaarden.

Verwervingsinstrumenten

Minnelijke verwerving

Minnelijke verwerving kan plaatsvinden in iedere fase van het ruimtelijk planproces. Minnelijke verwerving gaat vooraf aan onteigening.

Minnelijke verwerving kan zowel passief (initiatief ligt bij de verkoper) als actief (initiatief ligt bij de gemeente) zijn.

Bij minnelijke verwerving wordt met de eigenaar van een perceel onderhandeld over de mogelijkheid om tot een aankoop te komen. Beide partijen zijn gelijkwaardig aan elkaar. Van beide partijen is wilsovereenstemming vereist.

Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) biedt de gemeente de mogelijkheid om af te dwingen dat een eigenaar, bij een voorgenomen verkoop, de grond eerst aan de gemeente moet aanbieden. Vervolgens moeten de eigenaar en de gemeente het eens worden over de prijs.

Voorwaarden voor het toepassen van de Wvg is dat de gemeente een ontwikkelvisie heeft op het gebied, dit planologisch heeft onderbouwd of kan onderbouwen.

Door het vestigen van de Wvg versterkt de gemeente haar actieve regierol bij de uitvoering van ruimtelijk beleid. Verder heeft het vestigen van het voorkeursrecht een prijsdempend effect.

Binnen het actieve grondbeleid is de Wet voorkeursrecht gemeenten een passief verwervingsmiddel. Zolang de eigenaar de grond niet ter verkoop aanbiedt, gebeurt er niets.

Het inzetten van de Wvg is een strategische keuze die afhankelijk is van de omstandigheden.

Bij de overweging dient rekening te worden gehouden met de rol die de gemeente in de ontwikkeling wil gaan innemen; het feit dat de procedure van de Wvg (vestiging en aanbieding) nauwgezet gevolgd moet worden en of de gemeente in een vroeg stadium over de gronden wenst te beschikken. Binnen de gemeente Stein is de Wvg ingezet bij de ontwikkeling van Bramert-Noord.

Onteigening

Onteigening is het meest vergaande verwervingsinstrument. Het instrument grijpt heel diep in, in de levenssfeer van diegene die onteigend wordt.

De overheid gebruikt hier haar publieke middelen ter verkrijging van een persoonlijk eigendom, waarvan de eigenaar in het voortraject reeds heeft aangegeven dat hij/zij dit niet minnelijk wenst te verkopen. Onteigening is alleen mogelijk indien wordt aangetoond dat het publieke belang zwaarder moet wegen dan het persoonlijke belang. Bovendien moet duidelijk zijn dat er getracht is om het perceel eerst minnelijk te verwerven.

Duidelijk mag zijn dat onteigening zeker niet de voorkeur geniet. Soms is hier echter niet aan te ontkomen omdat minnelijke verwerving en verwerving via een gemeentelijk voorkeursrecht niet succesvol is geweest. Afhankelijk van de omstandigheden is het gezien de doorlooptijd van een onteigeningstraject een strategische keuze om de onteigening in een vroeg stadium in gang te zetten. Onteigening is alleen mogelijk op basis van een vastgesteld ruimtelijk plan.

Verwervingswaarde

De gemeente zal haar verwervingen realiseren tegen marktconforme voorwaarden. Een taxatierapport op basis van marktwaarde door een extern bureau vormt voor de gemeente in principe de basis voor onderhandelingen.

Onder 'marktwaarde'¹ wordt verstaan, de prijs waartegen gronden en gebouwen op de datum van waardering bij onderhandse overeenkomst tussen een willige verkoper en een van de verkoper onafhankelijke koper zouden kunnen worden verkocht, waarbij wordt aangenomen dat betrokken gronden en gebouwen openlijk op de markt worden aangeboden, de marktvoorwaarden een regelmatige transactie mogelijk maken en dat, de aard van de gronden en gebouwen in aanmerking genomen, een normaal tijdsbestek beschikbaar is om over de verkoop te onderhandelen.

Minnelijke verwerving

Het inschakelen van een externe deskundige draagt bij aan de objectiviteit van de waardebepaling van de marktwaarde.

Minnelijke verwerving vindt primair plaats tegen marktconforme waarde, afhankelijk van de situatie kan minnelijke verwerving ook plaatsvinden tegen volledige schadeloosstelling.

Verwerving particulier grondeigendom onder openbare ruimte

Indien bij civieltechnische werkzaamheden blijkt dat particulier grondeigendom gelegen is onder de openbare ruimte zal de gemeente trachten deze grond minnelijk te verwerven zodat een juiste eigendomssituatie ontstaat.

De gemeente zal deze grond verwerven tegen een vaste grondprijs van € 10,- p/m², ongeacht of sprake is van verjaring.

¹ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Handreiking Grondtransacties en Staatssteun met achtergrondinformatie over het Europese kader, VROM 5165, p.35-36

Verwerving o.b.v. de Wet voorkeursrecht gemeenten

Uitgangspunt is dat de eigenaar en de gemeente in overleg de verkoopprijs bepalen. Lukt dit niet dan zal de rechter op advies van deskundigen de prijs bepalen. De waarderinggrondslag hierbij is eveneens de marktwaarde.

Verwerving o.b.v. onteigening

Een belangrijk uitgangspunt bij de verwerving op basis van onteigeningswetgeving is dat de partij die verwerft, i.c. de gemeente, te allen tijde gedurende het verwervingsproces dient aan te tonen pogingen te hebben ondernomen om met de tegenpartij minnelijk tot overeenstemming te komen.

Indien men dit niet kan aantonen vindt er vooralsnog geen onteigening plaats. De verwerver blijft dus proberen de eigenaar op basis van de eerder vastgestelde voorwaarden (aanbieding op basis van marktwaarde dan wel een aanbieding op basis van marktwaarde met aanvullende schadeloosstellingen op basis van de OW) te bewegen tot een minnelijke verkoop.

Taxatie zal plaatsvinden door een extern bureau waarbij als uitgangspunt geldt dat de taxatie van het betreffende object wordt gebaseerd op de onteigeningswetgeving en aanvullende jurisprudentie.

Interne leveringen

Interne leveringen zullen plaatsvinden tegen de actuele boekwaarde. Waarbij deze boekwaarde de maximale de marktwaarde niet overtreft.

Tijdelijk beheer

Op het moment dat de gemeente gronden verwerft dienen deze tijdelijk beheerd te worden.

Het beheer van gronden (incl. eventueel vastgoed) gaat om het beheersen van de kosten. Het is van belang om deze kosten zo laag mogelijk te houden zonder dat dit de omgeving schaadt. Dit vraagt om een planmatige aanpak, waarbij zeker ook moet worden gekeken naar de mogelijkheden van tijdelijk gebruik, de termijn van beschikbaarheid en de risico's die aan het beheer en gebruik verbonden zijn.

Agrarische grond

Bij agrarische grond verdient voortgezet gebruik de voorkeur. Dit vindt plaats op basis van kortlopende pachtovereenkomsten, waarbij voorkomen dient te worden dat er gebruiksrechten ontstaan.

Eigendom met opstallen

In sommige gevallen verwerft de gemeente behalve grond ook opstallen. Tenzij op voorhand duidelijk is dat er een tijdelijke gebruiker is, is sloop de beste optie. Afhankelijk van de oppervlakte van de kavel kan er vervolgens gezocht worden naar een tijdelijke invulling.

Grondprijs- en uitgiftebeleid

Gronduitgiftedvormen

Er zijn vier hoofdvormen van gronduitgifte:

- verkoop van grond gevolgd door eigendomsoverdracht;
- uitgifte van grond in erfpacht;
- verhuur van grond;
- bruikleen van grond.

Bouwrijpe grond wordt in eerste instantie verkocht en slechts in uitzonderlijke situaties in erfpacht uitgegeven of verhuurd.

Verkoop van grond

Bij de verkoop van (bouw)grond worden standaardvoorwaarden opgenomen. In deze standaardvoorwaarden is onder andere opgenomen dat iemand die bouwgrond koopt, de plicht heeft het perceel te bebouwen. Daarnaast kan de gemeente bij de uitgifte van bouwgrond tevens bijzondere bepalingen opnemen. Verplichtingen die de gemeente aan de koper kan opleggen, zijn bijvoorbeeld bijzondere kwaliteitseisen of het opleggen van een anti-speculatiebeding.

Indien bouwgrond aan een starter wordt verkocht tegen de verlaagde grondprijs voor starters wordt een anti-speculatiebeding opgenomen.

Naast kavels verkoopt de gemeente ook snippergroen of reststroken (incl. voortuinen). Snippergroen en restpercelen hebben geen of minimale betekenis voor de openbare ruimte.

Erfpacht

Erfpacht is na eigendom het meest omvattende genotsrecht met betrekking tot een onroerende zaak. Bij uitgifte in erfpacht blijft de gemeente eigenaar van de grond en de erfpachters krijgen gedurende lange tijd (meerdere tientallen jaren) het gebruiksrecht ervan.

Erfpacht is een zakelijk recht. Dat wil zeggen dat het recht verbonden is aan de onroerende zaak, in dit geval de grond, en niet aan de persoon. Een erfpachtrecht kan door de erfpachter worden overgedragen aan een ander, zonder dat daarvoor toestemming van de grondeigenaar nodig is (tenzij in de overeenkomst anders bepaald). Bij overlijden van de erfpachter gaat het erfpachtrecht over op de erfgenamen.

Op het erfpachtrecht kan een hypotheek worden gevestigd. De erfpachter heeft in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar. Hij mag de grond in erfpacht veelal voorzien van een opstal. (zie recht van opstal)

De wettelijke regeling van de erfpacht is te vinden in de artikelen 5:85 e.v. Burgerlijk Wetboek.

Voor erfpacht wordt met name gekozen als grip op de herbestemming en het gebruik van de locatie wenselijk is oftewel als de ontwikkeling maatschappelijk gewenst is maar om financiële redenen niet gerealiseerd kan worden.

Verhuur

Verkoop van gronden geniet de voorkeur boven verhuur omdat de zaken dan helder en blijvend geregeld zijn en de gemeente geen kosten maakt in verband met verhuur, onderhoud of eventuele handhaving. Mocht verkoop niet mogelijk zijn kan onder bepaalde voorwaarden worden verhuurd.

Voor verhuur komen alleen gronden in aanmerking die:

- voor de gemeente niet (meer) functioneel zijn, maar in het verleden reeds in gebruik zijn genomen en waarvan die de gebruiker niet bereid of in staat is de grond te verwerven;
- tijdelijk beheerd dienen te worden;
- de gemeente niet definitief wil afstoten, bijvoorbeeld om:
 - strategische redenen;
 - te voorkomen dat gemeentelijk eigendom onbereikbaar wordt;
 - kabels, leidingen en/of rioleringswerken in of nabij het perceel liggen die verkoop verhinderen, maar geen bezwaar zijn voor verhuur;
- gronden ten behoeve van maatschappelijke doeleinden.

Bruikleen

Bruikleen is een overeenkomst waarbij grond om niet in gebruik wordt gegeven. Binnen de gemeente Stein worden gronden alleen in bruikleen gegeven als de verwachting bestaat dat de grond binnen één jaar gebruikt wordt voor een ontwikkeling (en verhuur hierdoor niet mogelijk is) en bij voortuinen waarbij verkoop niet mogelijke of wenselijk is.

Recht van opstal

Recht van opstal is geen uitgifte vorm maar hangt samen met de uitgifte van grond in erfpacht of huur. Met de vestiging van een recht van opstal wordt toestemming door de grondeigenaar gegeven om op zijn grond een gebouw te realiseren. Daarmee wordt vastgelegd dat de grondeigenaar geen verantwoordelijkheid draagt ten aanzien van dit gebouw. Het recht van opstal wordt over het algemeen gedurende langere tijd gevestigd.

Bij een beëindiging van het opstalrecht zal de gemeente in principe het uitgangspunt hanteren dat geen vergoeding verschuldigd is voor de bebouwing als het opstalrecht op initiatief van de opstaller wordt beëindigd of als de opstaller niet zelf heeft geïnvesteerd in de stichting van het gebouw.

Uitgiftebeleid

Bouwgrond

In het uitgifteproces is het relevant of het gaat om de uitgifte van slechts enkele kavels op de markt of om het realiseren van een grote bouwlocatie. Per opgave dient bepaald te worden welke uitgiftevariant(en) het beste bij de opgave past.

Particulier opdrachtgeverschap

Gezien het beperkte aantal kavels vindt de uitgifte van individuele bouw kavels voor particuliere woningbouw niet middels speciale uitgiftevoorwaarden plaats. De uitgifte vindt plaats op volgorde van aanmelding.

Bij nieuwe bouwgrondexploitaties zal afhankelijk van situatie passende uitgiftevoorwaarden worden vastgesteld.

Collectief particulier opdrachtgeverschap

Naast de traditionele vorm van het individuele particuliere opdrachtgeverschap, is ook het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ontstaan. Bij deze vraaggestuurde woningbouwontwikkelingen worden de toekomstige gebruikers van de nog te bouwen woningen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken bij de ontwikkeling (vaak nog voor vaststelling bestemmingsplan). Zij bepalen mee wat en hoe er gebouwd gaat worden waarmee een bijzonder grote betrokkenheid van de toekomstige bewoners wordt gekweekt bij hun woning en woonomgeving.

Om te zorgen dat deze vorm van vraaggestuurde woningbouwontwikkeling succesvol is, dient begeleiding van het proces plaats te vinden door middel van externe professionele ondersteuning. Professionele ondersteuning brengt meer stabiliteit, kennis en structuur in het proces.

Marktpartijen

De methode van gronduitgifte aan marktpartijen is sterk afhankelijk van de grondbeleid strategie en de samenwerkingsvorm die is overeengekomen tussen de gemeente en de marktpartij(en). Belangrijke aspecten die hierbij een rol spelen zijn de Europese regelgeving omtrent aanbesteding en staatssteun. In ieder geval zal de grond aan marktpartijen uitgegeven moeten worden tegen marktconforme voorwaarden om te voldoen aan de eisen omtrent staatssteun. Wanneer de prijs tot stand is gekomen door een openbare onvoorwaardelijke biedprocedure of op basis van een onafhankelijke taxatie, bestaat er geen vermoeden van staatssteun.

Globaal zijn er een tweetal uitgiftemethoden te onderscheiden:

- enkelvoudige gronduitgifte (bijvoorbeeld op basis van ervaring uit het verleden);
- gronduitgifte met een vorm van concurrentie.

Enkelvoudige onderhandse procedure

Hier wordt met een door de gemeente geselecteerde partij op basis van een multidisciplinair programma van eisen in onderhandeling gegaan. De te stellen eisen mogen hierbij niet verder gaan dan randvoorwaarden die zijn te herleiden tot de wettelijk toegekende bevoegdheden. Anders is er op grond van jurisprudentie al snel sprake van een aanbesteding plichtige opdracht die onderhands niet gegund mag worden. Voor locaties met een specifiek beleidsdoel, programma of complexiteit kan voor deze methode worden gekozen. Na onderhandeling en overeenstemming, wordt een overeenkomst aangegaan. Het grootste voordeel van deze procedure is dat deze vorm vrij is, snel kan worden doorlopen en lage procedurekosten heeft.

Meervoudige onderhandse procedure

Bij deze methode wordt een aantal partijen gevraagd een bouwplan, vergezeld van een bod op de locatie, in te dienen. Deze partijen dienen op objectieve criteria te worden gekozen. Daarna wordt de opdracht gegund aan de aanbieder die het meest passende voorstel doet. Een objectieve beoordeling van de partijen is hierbij een aandachtspunt.

Openbaar (Europees) aanbesteden

Bij deze methode kan de gehele (inter)nationale markt meedingen. Vooraf worden per locatie de uitgangspunten voor de selectieprocedure bepaald. Naast de opbrengst kunnen ook andere beleidsambities meewegen bij de aanbesteding, zoals bijvoorbeeld programma, architectuur, materiaalkeuze, omgang met water en groen, energie en duurzaamheid, bepaalde kennis en/of kwaliteiten van de wederpartij.

Grootste voordeel van deze procedure is de transparantie en het grote (ook internationale) bereik waardoor het innovatieve vermogen maximaal kan worden benut. Nadeel is de bewerkelijke en tijdrovende procedure, die zorgvuldig moet worden doorlopen.

Snippergroen en reststroken

De verkoop van snippergroen en reststroken is niet commercieel van aard maar geschiedt omdat geen sprake is van grond ten behoeve van de groene hoofd- of wijkstructuur, de grond geen of minimale betekenis heeft voor de openbare ruimte en de grond is niet nodig voor de uitoefening van de gemeentelijke taak. Hieronder wordt ook verstaan reeds in gebruik genomen voortuinen. Doel is een besparing op de onderhouds- en beheerkosten.

Indien de gemeente snippergroen of restpercelen voor de verkoop aanbiedt, wordt onderstaande volgorde aangehouden.

1. Huidige gebruiker
2. Eigenaren aangrenzende percelen. Aan de huurder van woningen op aangrenzende percelen wordt niet verkocht in verband met problemen bij wisseling van de huurder.
3. Andere belangstellenden.

Criteria voor verkoop

- Verkoop mag geen verkeerstechnische problemen opleveren.
- Verkoop mag niet leiden tot sociaal oncontroleerbare situaties (onveilige plekken).
- Bij aaneengesloten restpercelen, die aan eigendommen grenzen van meerdere eigenaren, wordt de grond eerst uitgegeven, nadat vaststaat dat het geheel wordt afgenomen.
- Bij de uitgifte van gronden dient een stelselmatige verkaveling in acht genomen te worden (m.a.w. door de uitgifte mogen geen onlogische eigendomsverhoudingen ontstaan, versnippering moet worden voorkomen).
- In de over te dragen grond bevinden zich geen kabels, leidingen en rioolbuizen, tenzij de nutsbedrijven akkoord gaan met de vestiging van een recht van opstal of de koper bereid is de kosten voor omlegging voor zijn rekening te nemen.
- Er liggen geen claims op de grond op basis van in voorbereiding zijnde bouwplannen, herinrichtingsplannen, mogelijkheid aanleg openbare parkeerplaatsen, aanspraken van derden etc.

Bestemming

Groen- en reststroken worden overgedragen met de bestemming zoals opgenomen in het van toepassing zijnde bestemmingsplan. Na uitgifte zullen deze gronden veelal betrokken worden bij de tuin, dit heeft tot gevolg dat er formeel sprake kan zijn van een situatie die in strijd is met het bestemmingsplan. De gemeente is in onderhavige situatie ambtshalve niet voornemens op te treden tegen het gebruik als tuin. Bij de reguliere herziening van het bestemmingsplan wordt -waar mogelijk- van verkochte reststroken, voor zover het gebruik als tuin niet reeds was toegestaan, de vigerende bestemming gewijzigd in 'Wonen'. Zolang de bestemming niet is gewijzigd, kan dit eventueel beperkingen opleveren ten aanzien van het gebruik.

Methoden van grondprijsbepaling

Er zijn verschillende methoden om de grondprijs te bepalen. Welke methode er gekozen wordt, is mede afhankelijk van de gekozen ontwikkelstrategie, de toekomstige functie van de te verkopen grond, de randvoorwaarden die door de gemeente gesteld worden en de locatie specifieke omstandigheden.

Kostprijsmethode

De kosten die de gemeente maakt worden in deze methode als basis gehanteerd bij het bepalen van de grondprijs. De optelsom van alle gemeentelijke kosten vormt de verkoopprijs van de grond. Deze methode is relatief eenvoudig toe te passen en was vroeger vrij algemeen geaccepteerd als maatstaf. Er ontbreekt echter een koppeling met de marktwaarde waardoor deze methode indruist tegen het principe van marktconformiteit.

Comparatieve methode

Op basis van vergelijkbare objecten wordt de marktwaarde van een perceel bepaald. Voorwaarde voor deze methode is dat er voldoende referentietransacties beschikbaar zijn. Om tot een goede prijsbepaling te komen is het van belang om te vergelijken met de juiste referentiekavels en/of panden. Een voorafgaand marktonderzoek is noodzakelijk. Veelal wordt dit gedaan door het opvragen van gegevens bij gemeenten in dezelfde regio en/of wordt gekeken naar recente vastgoedtransactie. De methode is relatief eenvoudig toe te passen maar er bestaat meestal geen relatie tot de bepaalde grondprijs, waardoor het risico aanwezig is dat er niet-marktconforme grondprijzen vastgesteld worden.

Residuele grondprijsmethode

De residuele grondwaardemethode wordt algemeen aanvaard als de beste methode om de waarde van de grond te bepalen. Bij de residuele methode wordt er teruggerekend vanaf de marktwaarde van het te realiseren vastgoed. Bij nieuwbouw wordt de vrij-op-naam prijs als uitgangspunt genomen. Door hier de btw, de ontwikkelwinst, de bijkomende kosten en de bouwkosten af te halen blijft er een residu over voor de grond. Dit is de uiteindelijke grondprijs. De grondprijs is bij deze methode sterk afhankelijk van het te

realiseren vastgoed alsmede de vrij-op-naam prijs. Het bepalen van de residuele grondwaarde is vaak een moeizaam (onderhandelings)-proces, waarbij de gemeente een deskundige moet inschakelen.

Van deze drie methoden is nog een aantal andere methoden afgeleid te weten:

Grondquote methode

Deze methode is afgeleid van de residuele grondprijsmethode. In plaats van de grondwaarde per object te bepalen, wordt de waarde voor een aantal referentiepanden bepaald. Deze methode leent zich met name voor projectmatige prijsbepaling. De grondprijs wordt aangegeven in een percentage van de vrij-op-naam prijs. Het voordeel van deze methode ligt in zijn eenvoudige toepasbaarheid. Deze methode is echter ook een vrij 'starre' grondprijsmethodiek. Bij gewijzigde marktomstandigheden kan de grondquote zijn 'marktconformiteit' snel verliezen.

Vaste grondprijs

De grond heeft een vaste grondprijs per m². Deze methode leent zich voor een projectgebied waarbij de grond in het hele gebied dezelfde kwaliteiten heeft. Locatieafhankelijke factoren worden in deze methode niet meegenomen. Elke kavel heeft dezelfde prijs per m².

Een vast grondprijs heeft een aantal voordelen, de berekening van de uitgifteprijs kost weinig tijd; er bestaat vooraf duidelijkheid over de prijs; minder financiële risico's door veranderende marktomstandigheden, een onrendabele top op de te ontwikkelen woningen komt voor rekening en verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partijen. Een nadeel is dat project specifieke aspecten geen weerslag vinden in de grondprijs en deze mogelijk niet marktconform is.

Grondprijs op basis van een biedprocedure

De grond wordt in de markt gezet, waarna verschillende partijen hierop kunnen bieden. De grond wordt verkocht aan de hoogste bidder. De gemeente heeft alleen op voorhand de mogelijkheid om criteria mee te geven. Daarnaast is het van belang om (intern) een minimumprijs te bepalen.

Grondprijzen

Bouwgrond

Uitgangspunt bij het vaststellen van grondprijzen is dat grond wordt verkocht tegen marktconforme prijzen. Bij de bepaling van de grondprijs moet invulling worden gegeven aan het kostenverhaal en moet ongeoorloofde staatssteun worden voorkomen.

Aangezien de marktwaarde van de grond sterk locatie en functieafhankelijk is, worden de grondprijzen door middel van maatwerk vastgesteld. De marktconforme grondprijzen worden bepaald met in achtname van bovenstaande methoden van grondprijsbepaling.

Voor de huidige voorraad kavels (Brugstraat, Meersereindstraat, Mergelakker) wordt de grondprijs bepaald aan de hand van een taxatierapport (jaarlijks) waarbij de taxateur gebruik maakt van bovenstaande methoden van grondprijsbepaling.

Voor nieuwe ontwikkelingen zal de grondprijs eveneens worden bepaald middels de meest geëigende methode van grondprijsbepaling. Hierbij zullen wij ons laten bijstaan door externe deskundigen.

Grondprijs starters

Voor starters op de woningmarkt geldt een speciale grondprijs. Een starter op de woningmarkt is een koper van bouwgrond die voor de eerste keer een eigen woning koopt/realiseert. Verder is de starter maximaal 35 jaar. Indien twee personen gezamenlijk de bouwgrond kopen dienen beide kopers te voldoen aan de hiervoor gestelde eisen (niet eerder eigenaar van een woning/bouwkavel, maximaal 35 jaar). In de koopovereenkomst wordt een anti-speculatiebeding van 5 jaar opgenomen.

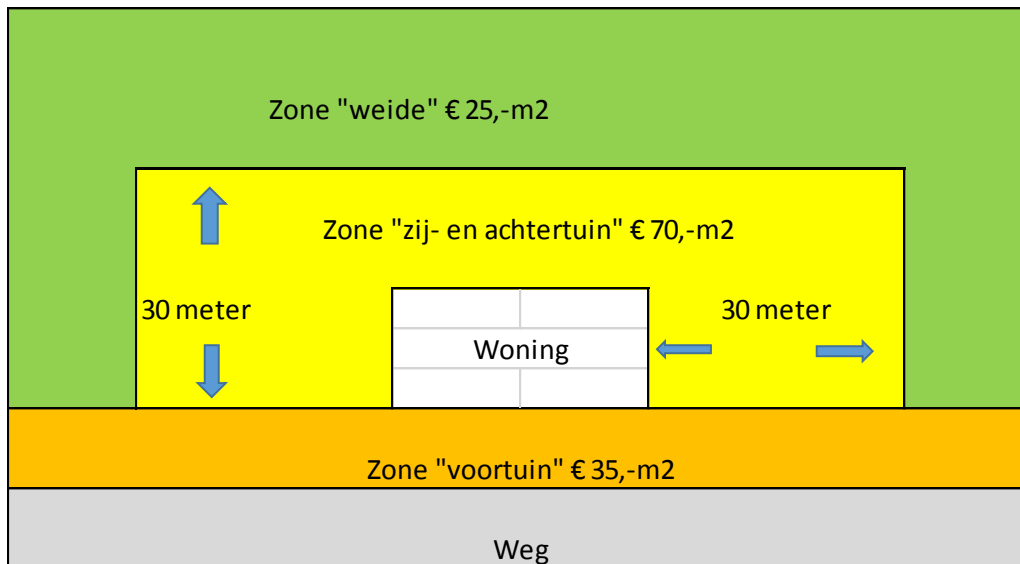
Voor bouwkavels t.b.v. starters geldt een minimale grondprijs van € 133,- p/m².

Groen- reststroken

Aangezien het bij de verkoop van groen- en reststroken om beduidend kleinere bedragen gaat, is leveren van maatwerk (taxatie) onevenredig duur. Derhalve is gekozen om te gaan werken met vaste prijzen per m². Prijsbepaling vindt in principe plaats door middel van de zogenaamde 'rubricering-methode'.

Bij deze methode worden percelen in drie verschillende zones gerubriceerd en is per zone een vaste prijs te bepalen. De drie te onderscheiden delen zijn als volgt:

- Rubriek 'voortuin': grond vanaf de openbare ruimte tot aan de voorgevel. Deze grond heeft normaliter een beperkte toegevoegde waarde voor het woonobject. (Definitie voorgevel: de gevel van een gebouw die gelegen is aan de zijde van een weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van een gebouw vormt.)
Grondprijs: € 35,-
- Rubriek 'zij- en achtertuin': grond vanaf de voorgevel langs de woning en de grond achter de woning tot een diepte van 30 meter achter de voorgevel. Deze grond heeft normaliter de meeste meerwaarde voor een object.
Grondprijs: € 70,-
- Rubriek 'weide': de grond vanaf een diepte van meer dan 30 meter achter de voorgevel en de grond vanaf een breedte van meer dan 30 meter vanaf de zijgevel. Deze grond heeft gemiddeld genomen minder toegevoegde waarde dan de grond binnen die afstand.
Grondprijs: € 25,-



Restpercelen met bebouwingsmogelijkheden/percelen > 1.000m²

Bij restpercelen met bebouwingsmogelijkheden, restpercelen t.b.v. commerciële doeleinden en zelfstandige percelen groter dan 1.000m² wordt de grondprijs door middel van maatwerk vastgesteld. De grondprijs wordt bepaald aan de hand van een taxatierapport. Taxatie geschiedt door een door de gemeente aangestelde taxateur. De taxatiekosten zijn voor rekening van de potentiële koper.

Verhuur

Bij huurovereenkomsten worden de onderstaande tarieven toegepast. Alle huurprijzen worden jaarlijks geïndexeerd met het door het CBS gepubliceerde prijsindexcijfer.

Reguliere verhuur

Bij verhuur van gronden wordt een jaarlijkse huurprijs van € 2,16 per m² (prijsspeil 2018) gehanteerd, met een minimum van € 81,18 en een maximum van € 300. De maximale huurprijs geldt alleen in gevallen waarin de huurder van de gemeente niet de mogelijkheid krijgt het gehuurde te kopen. Daar waar de grond wel verkocht kan worden en bij verhuur van grond ten behoeve van commerciële doeleinden geldt de maximum huurprijs niet.

In een aantal verhuurde gronden liggen voorzieningen (kabels en leidingen) van nutsbedrijven. Voor deze leidingstroken geldt een vaste huurprijs van € 28,54 (prijsspeil 2018).

Huur maatschappelijke doeleinden

Bij verhuur van gemeentelijke percelen aan verenigingen/stichtingen met maatschappelijke doeleinden geldt een vaste huurprijs van € 1,-.

Agrarische niet bebouwde grond

Bij verhuur van agrarische niet bebouwde percelen ten behoeve van niet commerciële (hobbymatige) doeleinden gelden de volgende tarieven (prijsspeil 2018):

1. bij een oppervlakte tot 1.000 m² € 162,30;
2. tussen 1.000 en 2.000 m² € 216,50;
3. tussen 2.000 en 3.000 m² € 270,62;
4. tussen 3.000 en 5.000 m² € 324,76;
5. vanaf 5.000 m² € 433,01.

Volkstuinen

De gemeente heeft 2 volkstuincomplexen in eigendom/beheer, namelijk aan de Suttnerstraat te Stein en aan de Rooseveltstraat te Urmond. Het complex aan de Suttnerstraat bestaat uit 29 tuinen, variërend in grootte van ca. 80 m² tot ca. 160 m². Het complex aan de Rooseveltstraat bestaat uit 21 tuinen, gemiddeld groot ca. 150 m².

- Suttnerstraat € 0,34 p/m²
- Rooseveltstraat € 0,27 p/m²

Jaarlijks wordt de huurprijs geïndexeerd met 3%.

Voortuinen

Grond vanaf de openbare ruimte tot aan de voorgevel, die als voortuin in gebruik is en voor de gemeente niet (meer) functioneel of niet (meer) potentieel functioneel is, wordt in eerste instantie aan de gebruiker te koop aangeboden. Indien verkoop niet mogelijk of wenselijk is, wordt de voortuin gratis in gebruik gegeven.

(Definitie voorgevel: de gevel van een gebouw die gelegen is aan de zijde van een weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van een gebouw vormt.)

Pacht

De gemeente Stein behoort tot het pacht prijsgebied "Zuid-Limburg", waarvoor per 1 juli 2018 een maximale pacht prijs geldt van € 718 per ha. Dit is de maximaal toelaatbare prijs. Pachter en verpachter zijn vrij om een lagere pacht prijs af te spreken.

Een aantal factoren zijn van belang voor de bepaling van de hoogte van de pacht prijs:

1. de indeling in pacht prijsgebied (indeling per regio);
2. de pacht prijs mag niet hoger zijn dan 2% van de vrije verkeerswaarde van de grond (bij voortgezet agrarisch gebruik);
3. landbouwkundige staat van de grond: het ene perceel is landbouwkundig in een betere staat dan het andere, hetgeen enig maatwerk vereist.

Voor gronden die de gemeente in pacht uitgeeft geldt voor 2018 een pacht prijs van € 682 per ha met een minimum pacht prijs van € 50,-, exclusief eventuele kosten voor registratie bij de Grondkamer.

De pacht prijzen worden jaarlijks geïndexeerd overeenkomstig de indexering van de landelijk vastgestelde maximale pacht prijzen (pachtprijsgebied Zuid-Limburg).

Afwijkende pacht prijzen Bramert-Noord

Het pacht prijsniveau binnen Bramert-Noord ligt met € 689 tot € 718 per ha iets hoger dan dat van landbouwgronden elders binnen de gemeente ad € 682 omdat de pachtgronden binnen Bramert-Noord een iets betere bodemkwaliteit hebben en deze minder verspreid liggen.

Omwille van de uniformiteit van het gemeentelijke pachtbeleid verdient het aanbeveling alle pacht prijzen binnen onze gemeente in de toekomst gelijk te schakelen. De pacht prijzen in Bramert-Noord worden daartoe de komende jaren niet geïndexeerd totdat deze gelijk zijn aan de te indexeren prijs van € 682 per ha.

Erfpacht

De canon is de (maandelijkse/jaarlijkse) vergoeding voor het gebruik van de grond die de erfpachter aan de eigenaar van de grond (de gemeente) betaalt.

Bij erfpacht ten behoeve van niet maatschappelijke doeleinden is de canon gebaseerd op de grondwaarde die in geval van verkoop van deze gronden zou gelden.

De canon wordt bepaald door de grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage.

Het canonpercentage wordt per overeenkomst gebaseerd op het actuele rente-omslagpercentage met een toeslag van 0,5 procentpunt wegens kosten en risico's.

Bij maatschappelijke doeleinden is de canon bepaald op € 1,-.

Retributie

Retributie is de vergoeding voor het recht van opstal die de opstalhouder aan de eigenaar van de grond (de gemeente) betaalt. De canon is bepaald op € 1,-.

Vastgoedbeleid

Inleiding

Uitgangspunt voor het vastgoedbeheer is dat het maatschappelijk rendement leidend is. De gemeente bezit geen vastgoed alleen uit financieel oogpunt. Door het maatschappelijk rendement als uitgangspunt te nemen, onderscheidt de gemeente zich van de commerciële vastgoedpartijen.

Vastgoed wordt alleen ingezet als het een maatschappelijk effect oplevert. Dat betekent dat de inzet van vastgoed moet bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen die zijn opgenomen in de programmabegroting of (nieuwe) wet en regelgeving.

Zoals aangeduid is het vastgoedbeheer dienstverlenend en ondersteunend bij het realiseren van doelen. De doelen worden in de begroting onder de diverse programma's beschreven. Onder andere sport, welzijn, cultuur of eigen huisvesting. Vastgoed regelt de beschikbaarheid en de kwaliteit van het aanbod waarvan de gemeente eigenaar is.

De gemeente Stein heeft, ultimo 2018, 35 gebouwen in eigendom, verder heeft de gemeente 31 sanitaire units en 3 woonwagens in eigendom en daarnaast zijn er nog 31 speelplekken. De boekwaarde van deze gebouwen inclusief schoolgebouwen bedraagt ruim € 29.000.000 (peildatum 31-12-2017).

Zichtbaar wordt dat de (tijdelijke) leegstand van vrijkomende sportaccommodaties, maatschappelijke accommodaties en scholen zal toenemen. Deze zullen samen met de reeds bestaande portefeuille van niet-strategisch vastgoed, moeten worden herbestemd, verkocht of gesloopt.

Dit betekent meer sturing en inzet op het (versneld) afbouwen van het niet-strategisch vastgoed.

Ontwikkelingen

Maatschappelijk Vastgoed

In 2018 is gestart met het opstellen van toekomstbestendig accommodatiebeleid inclusief een uitvoeringsplan per kern. De besluitvorming hierover zal inzicht geven in de ontwikkelrichting van het onderdeel maatschappelijk vastgoed. Het vastgoed zal afgestemd worden op de koers die hierin wordt gekozen.

Onderwijs

Binnen het vastgoed nemen de schoolgebouwen een bijzondere positie in. Ingegeven doordat de schoolbesturen voor primair en voortgezet onderwijs geregistreerd staan als juridisch eigenaar van deze gebouwen. Daarentegen heeft de gemeente het economisch claimrecht.

Wat wil dit zeggen? Komt een schoolbestuur tot de conclusie dat een gebouw niet meer nodig is voor het geven van onderwijs en dus aan de onderwijsbestemming kan worden onttrokken, wordt de eigendom overgedragen aan de gemeente. Vanaf dat moment maakt het voormalige schoolgebouw deel uit van het gemeentelijk vastgoed, met daaraan gekoppeld de vraag welke bestemming hieraan wordt toegekend.

Krimp, tot uitdrukking komend in een terugloop van het aantal leerlingen, heeft ook gevolgen voor het onderwijsvastgoed. Als gevolg hiervan zijn de afgelopen jaren in de gemeente Stein diverse schoolgebouwen gesloten en in eigendom overgedragen aan de gemeente (economisch claimrecht). Ontwikkelingen die ook financiële gevolgen hebben. Niet alleen voor de gemeente op het moment dat wordt besloten een gebouw te amoveren (sloopkosten en vervroegd afschrijven). Maar ook voor schoolbesturen die geconfronteerd worden met leegstand waar geen rijksvergoeding tegenover staat. Al geruime tijd zijn gemeente en schoolbestuur met elkaar in overleg over de toekomst van het basisonderwijs binnen onze gemeente. Met als doel te komen tot perspectiefrijke kindcentra waar een kwalitatief goed onderwijsaanbod wordt verzorgd dat tegemoet komt aan de concrete behoeften en krimpbestendig is.

Woonwagenlocaties

Van oudsher is de gemeente Stein eigenaar van 31 standplaatsen en 3 huurwoonwagens. Deze standplaatsen en huurwoonwagens worden verhuurd aan woonwagenbewoners. Het innen van de huurpenningen en het onderhoud & beheer van de locaties heeft de gemeente Stein uitbesteed aan een woningcorporatie. Deze woningcorporatie heeft het onderhoud & beheer vervolgens weer uitbesteed aan een commerciële partij. Deze situatie is onwenselijk omdat de gemeente Stein hiermee privaatrechtelijke en publiekrechtelijke verantwoordelijkheden heeft wat leidt tot onbegrip en conflicten met de huurders. Het is voor de bewoners ook niet duidelijk voor welke taak zij bij welke partij terecht moeten. Daarom wil

de gemeente Stein deze situatie verbeteren. Op termijn is het de bedoeling om te komen tot overdracht van de woonwagendplaatsen en huurwoonwagens aan de woningcorporaties.

Dienstgebouwen

De gemeente Stein bezit 2 gebouwen voor de huisvesting van het bestuur en personeel. Vooralsnog zijn hier geen wijzigingen te verwachten

Strategisch en niet-strategisch vastgoed

In het kader van deze nota spreken we over vastgoedbeheer van gebouwen. Ter verduidelijking van het areaal gebouwen definiëren we een gebouw als een bouwwerk (los of aaneengesloten op een locatie) dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Het totaal aantal in eigendom zijnde gebouwen bedraagt 35 (ultimo 2018).

Binnen het areaal gebouwen onderscheiden we gebouwen die strategisch zijn voor het realiseren van de gemeentelijke doelstellingen en gebouwen die niet-strategisch zijn. De laatste categorie is geselecteerd als de te verkopen, te slopen of tijdelijk te verhuren gebouwen.

De gemeente Stein heeft 35 gebouwen in eigendom waarvan 29 gebouwen in de categorie strategisch en 6 in de categorie niet-strategisch. Verder heeft de gemeente 31 sanitaire units en 3 woonwagend in eigendom. Het aantal gebouwen is een statisch gegeven dat alleen wijzigt door aan- of verkoop of door sloop.

In de gebouwen die de gemeente beheert onderscheiden we een aantal huurders en gebruikers die worden onderverdeeld naar exploitaties.

Het betreft de volgende exploitaties:

- huisvesting voor maatschappelijke functies (cultuur, welzijn, sport);
- woonwagend;
- huisvesting voor ambtelijke en bestuurlijke functies.

De huurders van deze exploitaties worden gehuisvest in onderdelen van de gebouwen die als object worden geregistreerd. Het aantal objecten is dynamisch en wijzigt regelmatig, onder meer omdat er gebouwen in beheer zijn die flexibel ingedeeld kunnen worden.

De bovengenoemde ordening is noodzakelijk omdat in een gebouw meer dan één functie (huurder) kan worden gehuisvest.

strategisch vastgoed

Uitgangspunt voor het vastgoedbeheer is dat de gemeente geen vastgoed bezit alleen uit financieel oogpunt. Het maatschappelijk rendement is leidend. Door het maatschappelijk rendement als uitgangspunt te nemen, onderscheidt de gemeente zich van de commerciële vastgoedpartijen.

Vastgoed wordt alleen ingezet als het een maatschappelijk effect oplevert. Dat betekent dat de inzet van vastgoed moet bijdragen aan het realiseren van de doelstellingen die zijn opgenomen in de programmabegroting, de programma's of (nieuwe) wet en regelgeving.

Wel kan het zo zijn dat strategisch vastgoed middels privatisering wordt overgedragen aan een vereniging of stichting. Dit zal dan gebeuren middels een opstal- en erfpachtovereenkomst. Op het moment dat de vereniging/stichting haar bestaansrecht verliest of de overeenkomst eindigt en er wederzijds geen behoefte is om deze te verlengen, verliest het gebouw zijn functie. Indien een nieuwe maatschappelijke invulling ontbreekt, zal het gebouw dan worden aangemerkt als niet-strategisch vastgoed.

niet-strategisch vastgoed

Niet-strategisch vastgoed wordt indien mogelijk marktconform verkocht, tijdelijk verhuurd of gesloopt. Omdat genoemd vastgoed geen betekenis meer heeft voor het realiseren van gemeentelijke doelstellingen is verkoop uitgangspunt. Indien verkoop of verhuur niet mogelijk is, bestaat nog de mogelijkheid van sloop van het betreffende gebouw. Dit is met name aan de orde indien herbestemming of ontwikkeling van het gebouw op termijn niet mogelijk is. Sloop en herontwikkeling van de locatie voor een andere functie of toevoegen aan het openbaar gebied zijn alsdan de alternatieven.

Leegstaand vastgoed

Inleiding

Wanneer een pand leeg komt te staan, moet de afweging worden gemaakt: blijft het pand in portefeuille (strategisch vastgoed) of gaan we het afstoten (niet strategisch vastgoed).

Bij de keuze voor aanhouden of als het op dat moment nog niet duidelijk is wat met het betreffende pand gaat gebeuren, is het van meerdere factoren afhankelijk hoe met de tijdelijke leegstand wordt omgegaan. Het risico op vandalisme of kraak, de ligging van het pand, de beoogde toekomstbestemming en de verwachte duur van de leegstand spelen hierbij een rol. Het bewust leeg laten van een pand is in ieder geval geen optie, aangezien altijd sprake is van een risico op kraak, vandalisme en onveiligheid.

Afhankelijk van de hierboven genoemde situaties, hanteert de gemeente de volgende voorkeursvolgorde:

- verhuur;
- bruikleen;
- leegstandsbeheer.

Verhuur

Bij voorkeur wordt het pand tijdelijk verhuurd voordat het wordt verkocht, gesloopt, of verbouwd ten behoeve van een nieuwe invulling. Op deze wijze levert het pand nog opbrengsten op, wordt vandalisme ontmoedigd en wordt de leefbaarheid op peil gehouden. Van belang is hierbij de inschatting of de tijdelijke huurder gebruik kan maken van huurbescherming.

Bruikleen

Panden waarvoor geen huurder gevonden kan worden, of waarbij huurbescherming teveel risico geeft, kunnen in bruikleen worden gegeven.

Een bruikleencontract is op korte termijn opzegbaar. Het pand gaat bij voorkeur naar de bruiklener die de hoogste maatschappelijke waarde levert. In veel gevallen zal de bruikleen via een professionele leegstandsbeheerder worden vormgegeven. Waar dit mogelijk en opportuun is, wordt dit ingevuld in afstemming met omwonenden/ DOP.

Leegstandsbeheer

Deze optie blijft over als een meer hoogwaardige invulling niet beschikbaar is. Het pand wordt bij een professionele leegstandsbeheerder ondergebracht.

De gemeente stelt als uitgangspunt dat leegstand(tijdelijke invulling) in beginsel maximaal twee jaar mag voortduren. Als de twee jaar zijn verstreken zonder dat concreet uitzicht bestaat op een nieuwe invulling, renovatie of verkoop, dan komt het pand in aanmerking om te worden gesloopt.

Verkoop vastgoed

Inleiding

Elke procedure voor de verkoop van vastgoed is maatwerk. Deze wordt goed voorbereid en verloopt transparant en consequent.

Verkoop van gemeentelijk vastgoed gaat in beginsel volgens een transparante, dat wil zeggen openbare, procedure. Het object wordt na een goede inhoudelijke en procedurele voorbereiding breed op de markt gezet. Tevoren wordt bepaald in hoeverre de gemeente inhoudelijke wensen meegeeft als uitgangspunt bij de verkoop.

De procedure en de selectiecriteria worden expliciet vermeld.

Bij elke vastgoedtransactie kan de wederpartij worden getoetst op integriteit in het kader van de Wet Bibob. Dit feit wordt kenbaar gemaakt in de verkoopinformatie.

Bevoegdheden

Het college besluit over verkoop van vastgoed. De volgorde van verkoop wordt strategisch bepaald.

Het besluiten tot verkoop van vastgoed is op grond van de Gemeentewet een verantwoordelijkheid van het college van B&W. Bij verkooptrajecten waar sprake zal zijn van een herontwikkeling en/of een bestemmingswijziging die gevoelig kan liggen in de betreffende buurt, is het wenselijk dat de raad tijdig wordt geïnformeerd. Het is immers een verantwoordelijkheid van de raad om te besluiten over bestemmingsplanwijzigingen. In bijzondere gevallen, waarbij sprake kan zijn van 'ingrijpende gevolgen' voor de gemeente, zal eerst de raad worden gehoord (art 169 lid 4 Gemeentewet).

Het nemen van bestuurlijke besluiten over verkoopdossiers en het betrekken van de raad in verkoopdossiers zal in beginsel altijd onder geheimhouding plaatsvinden. De reden hiervan is dat, zolang een gebouw nog niet is verkocht aan de koper, het openbaar worden van bedrijfsgevoelige informatie over de verkoop een risico inhoudt voor het bereiken van het beste verkoopresultaat.

Prijsbepaling

Uitgangspunt bij verkoop is in beginsel maximalisatie van de verkoopopbrengst c.q. boekwinst, waarbij de WOZ-waarde als uitgangspunt wordt gehanteerd. Echter per geval wordt bekeken welke aanvullende inhoudelijke en maatschappelijke criteria worden gehanteerd.

Het college van B&W kan besluiten, voor een verkooptraject meerdere verkoopcriteria in combinatie te hanteren, volgens een per geval bepaalde gewichtsverdeling. Het werken met meerdere criteria zal vooral aan de orde zijn op locaties waar maatschappelijke argumenten een bovengemiddelde rol spelen. Maatschappelijke doelstellingen en voorwaarden kunnen de financiële verkoopopbrengst negatief beïnvloeden, maar daar staat dan een hoger maatschappelijk rendement tegenover. De consequenties van de verschillende keuzemogelijkheden worden tevoren aan het college van B&W voorgelegd, voordat de verkoopvoorwaarden bestuurlijk worden vastgesteld.

Verkoopmethode

Onderstaand staat beschreven hoe de gemeente te werk gaat nadat zij heeft besloten tot de verkoop van een gebouw of object.

Verkoop middels een makelaar

Voor de 'reguliere verkoop' komen panden in aanmerking die binnen de bestaande bestemming kunnen blijven en waarbij geen sprake is van grote politiek- maatschappelijke gevoeligheden of afbreukrisico's.

Als een pand in verhuurde staat wordt verkocht, wordt de prijs bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie. De huurder krijgt het eerste kooprecht. Als de huurder niet wil kopen of er ontstaat geen overeenstemming, dan kan het pand in verhuurde staat worden aangeboden aan derden.

Verkoop middels een openbare inschrijving of openbare veiling.

Verkoop van een niet verhuurd object en waarvan de toekomstige invulling naar alle waarschijnlijkheid zal wijzigen gebeurt in principe door een openbare inschrijvingsprocedure of een openbare veiling.

Tijdens de verkoopprocedure kan een fase worden doorlopen, waarbij omwonenden (DOP's) wordt gevraagd mee te denken over inhoudelijke kaders voor de toekomstige ontwikkeling. Ook is denkbaar dat hen in een latere fase een aantal planvoorstellen wordt voorgelegd, waarbij hen wordt gevraagd te reageren. Zo kan worden gewerkt aan draagvlak in de buurt en krijgt de gemeente informatie over de kansen en risico's van de verschillende kaders of planvoorstellen. Het al dan niet opnemen van deze fase wordt vooraf besloten, bij het vaststellen van de verkoopprocedure door het college van B&W.

Bij het verkopen van gemeentelijk vastgoed kan in bijzondere gevallen een marktconsultatie een nuttige tussenstap vormen, voordat de verkoopprocedure definitief wordt vastgesteld. Het verhogen van de slagingskans van het verkooptraject is de doelstelling van de marktconsultatie. De gemeente kan peilen hoeveel interesse er bestaat in overname van een object. Kansen en bedreigingen kunnen worden geïnventariseerd. Verwachtingen en wensen van marktpartijen worden duidelijk ten aanzien van de op te stellen verkoopprocedure en de rol die de gemeente inneemt.

Niet-openbare verkoop.

In uitzonderlijke gevallen is niet-openbare verkoop (rechtstreekse verkoop aan één partij) toelaatbaar. Niet-openbare verkoop is mogelijk bij een pand aan een zittende huurder.

Verder zijn er nog twee soorten gevallen waarbij rechtstreeks aan één koper verkocht kan worden.

- Indien goed beargumenteerd kan worden, dat direct met één bepaalde partij wordt onderhandeld.
- Als het een maatschappelijke partner betreft. Het doel van de verkoop is dan het bereiken van een hoog maatschappelijk rendement of de realisatie van prestatieafspraken.

Financieel kader

Inleiding

Door de toenemende complexiteit van de ontwikkelingen, de vele investeringen die gedaan moeten worden zijn de risico's in de grondexploitaties groot. Het grondbeleid heeft dan ook invloed op de gemeentelijke begroting en het weerstandsvermogen. Inzicht in het verloop van de financiële prognoses alsmede de risico's is derhalve van groot belang.

Besluiten moeten afgewogen en transparant genomen kunnen worden. Dit kan alleen indien er voldoende inzicht wordt gegeven.

In de 'Notitie Grondexploitaties 2016' heeft de commissie BBV een aantal bepalingen en richtlijnen opgenomen die moeten leiden tot meer transparantie, eenduidigheid, behoedzaamheid.

Het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV) specificeert het bezit van grond naar de volgende activa:

- Materiële vaste activa
- Voorraad grond
- Bouwgrond in exploitatie

In de 'Notitie materiële vaste activa 2017' heeft de commissie BBV richtlijnen opgenomen met betrekking tot het activeren, waarderen en afschrijven van vastgoed.

De notitie onderscheidt twee soorten vastgoed. Vastgoed met een maatschappelijke functie en vastgoed met een bedrijfseconomische functie.

Dit hoofdstuk is opgesteld met in achtneming van vorenstaande notities.

Materiële vaste activa

Gronden

Gronden worden in principe geactiveerd ten laste van het project cq. grondexploitatie (bouwgrond in exploitatie).

Anticiperend en pro-actief aangekochte gronden waarbij (nog) geen sprake is van een raadsbesluit met de vaststelling van het grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting worden geactiveerd onder materiële vaste activa. Deze grond zit nog niet in een transformatieproces. Op het moment dat een grondexploitatiecomplex wordt vastgesteld worden deze gronden tegen boekwaarde ingebracht.

Ruilgronden die (tijdelijk) worden gebruikt voor een maatschappelijke of economische functie (bijv. recreatief, parkeervoorziening, agrarisch) behoren gedurende deze tijd ook tot de materiële vaste activa.

De grond wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten of indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde tegen marktwaarde. Op de boekwaarde van deze grond mogen geen kosten, zoals rente worden bijgeschreven.

Vastgoed

Vastgoed wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of de vervaardigingsprijs. Mits het gebouw niet eeuwigdurend door middel van een zakelijk recht wordt vervreemd, geldt deze waardering ook voor vastgoed dat middels van een zakelijk recht ter beschikking wordt gesteld aan derden.

Indien de bestuurlijke intentie bestaat om vastgoed met een maatschappelijke functie te verkopen, of de bestemming ervan te wijzigen naar vastgoed met een bedrijfseconomische functie, dan moet, indien er sprake is van een naar verwachting duurzaam lagere marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde, een duurzame waardevermindering worden verantwoord.

Vorraden

Gronden

Onder vorraden worden verantwoord, ruilgronden die zijn aangekocht om op afzienbare termijn door te verkopen of te ruilen voor gronden waarop wel een toekomstige bouw is/wordt voorgenomen mits deze gronden niet worden gebruikt voor een maatschappelijke of economische functie.

De grond wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs en bijkomende kosten of indien sprake is van een (duurzaam) lagere marktwaarde tegen marktwaarde. Op de boekwaarde van deze grond mogen geen kosten, zoals rente worden bijgeschreven. Dit betekent dat deze kosten jaarlijks rechtstreeks ten laste van het jaarrekeningresultaat moeten worden gebracht.

Vastgoed

Indien de bestuurlijke intentie bestaat vastgoed te verkopen wordt het vastgoed tegen marktwaarde verantwoord onder Vorraden. Indien de marktwaarde naar verwachting lager is dan de boekwaarde dient een afwaardering plaats te vinden.

Bouwgrond in exploitatie (BIE)

Gronden in eigendom, waarvoor de Raad een grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting heeft vastgesteld. De grond wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs.

Fases grondexploitaties

Initiatiefase

Initiatieven worden getoetst op wenselijkheid en mogelijkheid. Indien de wenselijkheid en mogelijkheid van een plan wordt vastgesteld, kan het bestuur een besluit nemen om de voorbereiding van het project ter hand te nemen.

Met dit bestuurlijke besluit dient ook een voorbereidingskrediet te worden verstrekt.

Ontwikkelfase

Op grond van het besluit het project te ontwikkelen dient het project administratief geactiveerd te worden. In deze fase wordt de exploitatieopzet voorbereid. In deze fase worden voornamelijk plankosten gemaakt. Het aangaan van verplichtingen kan alleen binnen door de gemeenteraad gevoterde voorbereidingskredieten. De gemeenteraad heeft nog niet tot de daadwerkelijke uitvoering van het project besloten.

Uitvoeringsfase

Op grond van een definitief ontwerp kan de gemeenteraad worden gevraagd het plan en de daarbij behorende grondexploitatiebegroting vast te stellen.

Het project wordt nu fysiek uitgevoerd. Het aangaan van verplichtingen kan alleen binnen door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatiebegroting. De exploitatie kan aan het einde van deze fase worden gesloten als het project is afgerond. Indien van toepassing wordt het openbare gebied overgedragen aan de gemeente.

Beheerfase

Het project is afgesloten en het openbare gebied is indien van toepassing in beheer genomen.

Initiatief/ontwikkelfase

(Voorbereidings-)kosten die worden gemaakt in de periode vóórdat het grondexploitatiecomplex wordt vastgesteld door de Raad kunnen worden geactiveerd als immateriële vaste activa onder de volgende voorwaarden:

- De kosten moeten passen binnen de De kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro);

- De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven. Na maximaal 5 jaar moeten de kosten ingebracht zijn in een grondexploitatiebegroting of worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat.
- De Raad heeft een voorbereidingsbesluit genomen ten aanzien van een de ontwikkeling.

Uitvoeringsfase Grondexploitatiecomplex

Een grondexploitatiecomplex is een ruimtelijk plan, voorzien van een financiële onderbouwing, grondexploitatie(begroting).

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatiecomplex, inclusief grondexploitatiebegroting ligt bij de Raad. Dit is het startpunt van een 'Bouwgrond in exploitatie'. Vanaf dit moment kunnen kosten worden geactiveerd en bijgeschreven op de voorraadpositie op de balans.

De grondexploitatiebegroting is de financiële vertaling van een grondexploitatiecomplex, waarbij de kosten en opbrengsten gefaseerd zijn in de tijd, met een richttermijn van maximaal 10 jaar (voortschrijdend). Van deze richttermijn van maximaal 10 jaar kan middels een gemotiveerd Raadsbesluit van worden afgeweken. Deze motivering moet voorzien zijn van risico-beperkende beheersmaatregelen.

De kostensoortenlijst zoals opgenomen in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het uitgangspunt voor de grondexploitatieberekening. De kostensoortenlijst bevat kostensoorten die maximaal kunnen worden toegerekend aan de grondexploitatiebegroting. De 'kan'-bepaling betekent dat het niet verplicht is om deze kosten toe te rekenen.

De kostensoortenlijst uit het Bro wordt ook door de fiscus gehanteerd als toerekenbare kosten.

Met het vaststellen van de grondexploitatiebegroting wordt eveneens het budget beschikbaar gesteld.

Middels de reguliere P&C-cyclus wordt jaarlijks een (deel)budget vrijgegeven en vastgesteld door opname in de begroting.

De grondexploitaties worden (ten minste) jaarlijks herzien. Uitgangspunt is dat deze herziening gekoppeld is aan de reguliere P&C-cyclus, paragraaf Grondbeleid.

De ramingen worden vervangen door de gerealiseerde kosten en opbrengsten en geactualiseerd op basis van de laatste inzichten (onder andere voortgangsprognose). In de paragraaf Grondbeleid worden eveneens de gehanteerde parameters opgenomen. Afwijkingen binnen het jaarbudget worden meegenomen in deze jaarlijkse actualisatie voorzover deze afwijkingen passen binnen het totale vastgestelde grondexploitatiecomplex

Over significante wijzigingen, die niet meer tot de normale uitvoeringsdynamiek van het grondexploitatiecomplex worden gerekend, zal de gemeenteraad separaat worden geïnformeerd cq. wordt zij in de besluitvorming betrokken.

Onder significante wijzigingen wordt verstaan:

- Planinhoudelijke wijzigingen (wijziging exploitatiegrens, bestemming en hoeveelheden)
- Financiële wijzigingen met een effect op het vastgestelde saldo op startwaarde groter dan 10% van de totale kosten met een minimum van € 150.000; of van een bedrag meer dan € 250.000.

Met een grondexploitatiebegroting kan tevens worden aangetoond in hoeverre een bestemmingsplan (aanpassing) economisch haalbaar is.

Winst-verliesneming

Winst nemen op meerjarige grondexploitaties wordt beheerst door het toerekeningbeginsel, het voorzichtigheidsbeginsel en het realisatiebeginsel.

Bij meerjarige projecten betekent dit dat (de verwachte) winst niet pas aan het eind van het project als gerealiseerd moet worden beschouwd, maar gedurende de looptijd van het project tot stand komt en ook als zodanig moet worden verantwoord. Het verantwoorden van tussentijdse winst is daarmee geen keuze maar een verplichting die voortvloeit uit het realisatiebeginsel. Bij het bepalen van de tussentijdse winst is het wel noodzakelijk de nodige voorzichtigheid te betrachten.

Voor winstneming geldt de percentage of completion methode: voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd wordt tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst genomen.

Niet iedere grondexploitatiebegroting moet per definitie opbrengsten genereren. Er kunnen (maatschappelijke) redenen zijn om een verlieslatend project in exploitatie te nemen.

In dat geval moet op voorhand een voorziening worden gevormd voor het ontstane tekort.

Als tijdens de jaarlijkse herziening van de grondexploitatie blijkt dat een project verlieslatend wordt, dient eveneens hiervoor een voorziening te worden getroffen.

Binnen de gemeente Stein is dit de voorziening 'te verwachten verliezen grondexploitaties'. In de nota 'Reserves en voorzieningen' is onder 'Algemene reserve in relatie met grondexploitatie' opgenomen dat de voorziening 'te verwachten verliezen grondexploitaties' op peil wordt gehouden door verrekening met de algemene reserve.

Risicomanagement

Risicomanagement is het totale proces van identificeren en beheersen van risico's. Een risico is een mogelijke gebeurtenis die een negatieve of positieve invloed kan hebben op het realiseren van de doelstelling. De risico's bij grondexploitaties zijn doorgaans groot, vergeleken met andere risico's die de gemeente loopt. Dit is het gevolg van de langdurige looptijd van ontwikkelingen, de grote investeringen die moeten plaatsvinden en de opbrengst is volledig afhankelijk van de marktstemming (de gemeente is dus ondernemer).

In het kader van risicobeheersing wordt iedere grondexploitatiebegroting tenminste eenmaal per jaar (via de P&Ccyclus) geactualiseerd door een nieuwe inschatting te maken van de kosten van nog te verrichten werkzaamheden en de nog te realiseren opbrengsten.

Er vindt een analyse plaats waarbij de risico's op het gebied van tijd, programma en geld in beeld worden gebracht.

Jaarlijks wordt inzicht gegeven in de geconstateerde risico's, rekening houdend met de waarschijnlijkheid dat deze risico's zich voordoen en met de mogelijke financiële gevolgen. Deze risico's komen binnen het gemeentelijk weerstandsvermogen tot uitdrukking.

Een risicoanalyse wordt als volgt uitgevoerd:

- De uitgangspunten voor de betreffende exploitatie zijn duidelijk vastgelegd;
- De mogelijke risicogebieden binnen de grondexploitatie zijn in beeld gebracht;
- Er vindt een inschatting plaats van de kans van optreden van de risico's;
- Er wordt nagaan welke beheersmaatregelen getroffen kunnen worden om de risico's te beperken of weg te nemen;
- De risico's worden financieel vertaald naar hun effect op de uitkomst van de grondexploitatie.

Wet op de vennootschapsbelasting

Per 1 januari 2016 is de gemeente vennootschapsbelastingplichtig geworden. Afhankelijk van de vereiste van winststreven, ook wel winstoogmerk genoemd vallen grondexploitaties ook onder de vennootschapsbelasting. De regeling heeft gevolgen voor de eisen die gesteld worden aan de grondexploitaties, bijvoorbeeld de 10-jaarstermijn van de grondexploitaties, de kostentoerekening aan grondexploitaties die aansluiting moet hebben bij de kostenlijst in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de waardering van de gronden en de berekening van de te hanteren rente. De fiscale winstberekening wijkt af van de normale (BBV) winstberekening. Hierdoor bestaat de mogelijkheid dat een verliesgevende grondexploitatie voor de BBV een winstgevende grondexploitatie voor de vennootschapsbelasting is waardoor vennootschapsbelasting verschuldigd is.

Per vast te stellen grondexploitatie zal getoetst moeten worden of de grondexploitatie vennootschapsbelastingplichtig is.

De Wet Financiering Decentrale overheden (Wet Fido)

Gemeenten zijn niet vrij om te bepalen hoe ze omgaan met het eigen en vreemd vermogen. De Wet Fido stelt hiervoor een kader. Het geeft namelijk instrumenten die de risico's moeten inperken bij het financieren; het lenen en beleggen van middelen. Een belangrijke consequentie van deze wet voor het vastgoedbezit is dat een gemeente kan worden aangesproken op het moment dat zij vastgoed in haar bezit heeft waar zij geen beleidsdoel aan heeft gekoppeld (een vermogensbeslag voor een niet-publieke taak).

Wettelijke kaders

Inleiding

De gemeente dient binnen wettelijke kaders te opereren ook het Grond- en vastgoedbeleid is onderworpen aan wet- en regelgeving.

Europese regelgeving

Bij de uitvoering van het gehele gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid moet rekening worden gehouden met Europese wet- en regelgeving en jurisprudentie. De belangrijkste onderwerpen hierbij zijn staatssteun en aanbesteding.

Nederlandse regelgeving

Gemeentewet

De Gemeentewet regelt de structuur van de gemeentelijke bestuursorganen. Ook regelt deze wet de bevoegdheden van deze organen, zoals de bevoegdheid van het college om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

De belangrijkste bestuursbevoegdheden van het college zijn opgenomen in artikel 160 van de Gemeentewet. Daar hoort ook de bevoegdheid bij tot privaatrechtelijke rechtshandelingen, zoals het aan- en verkopen van onroerende zaken. Indien de raad daarom verzoekt of als deze uitoefening ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente (artikel 169 lid 4 Gemeentewet) geldt dat het college over de uitoefening van deze bevoegdheid, vooraf aan de raad hierover inlichtingen geeft. Het college neemt in dat geval pas een besluit nadat de raad zijn wensen en bedenkingen ter zake ter kennis van het college heeft kunnen brengen.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro biedt gemeenten meer mogelijkheden om een sterkere regierol in te nemen bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ook wanneer de gemeente minder of geen grondpositie heeft. Zo is het voor gemeenten mogelijk om via exploitatieplannen specifieke locatie-eisen te stellen en kunnen in bestemmingsplannen percentages voor (sociale) woningbouw vermeld worden. Voorts voorziet de Wro in een wettelijke basis voor gemeentelijk kostenverhaal via afdeling 6.4 Wro.

Markt en Overheid

Overheden concurreren regelmatig met bedrijven. Om concurrentievervalsing te voorkomen, moeten overheden zich aan gedragsregels houden. Deze staan in de Wet Markt en Overheid, die onderdeel is van de Mededingingswet.

Bij het verkopen en verhuren van vastgoed en grond dient een gemeente zich in principe aan de Wet Markt en Overheid (Wet M&O) te houden. Er is dan namelijk sprake van een economische activiteit in de zin van het (Europees) mededingingsrecht. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt indien de gemeente een zogenaamd algemeen belang besluit neemt.

De gemeenteraad legt dan gemotiveerd vast wanneer wordt afgeweken van de gedragsregels. De gemeenteraad heeft dit gedaan in zijn besluit van 26 juni 2014. Daarbij heeft de gemeenteraad de volgende economische activiteiten aangewezen als activiteiten, die plaatsvinden in het algemeen belang, waarvoor de gedragsregels niet worden gehanteerd:

1. exploitatie sportaccommodaties.
2. verhuur en uitgifte in erfpacht van maatschappelijk vastgoed.
3. verhuur en in gebruik geven van roerende zaken.
4. beschikbaarstelling van gronden ten behoeve van evenementen, kermissen en markten.

Pacht

Pacht is een bijzondere vorm van verhuur en is geregeld in titel 5 van het Burgerlijk Wetboek (Nederland). Artikel 311 e.v. BW Boek 7. Hier zijn regels opgenomen met betrekking tot het aangaan en de vorm van pachtovereenkomsten en de verplichtingen van de pachter en verpachter.

Rollen en Verantwoordelijkheden

Inleiding

De Raad stelt de kaders vast waarbinnen het college uitvoering geeft aan de verwezenlijking van de gestelde doelen. De uitvoering van het beleid vindt plaats door het college. Op basis van bestuurlijke goedgekeurde plannen/exploitaties of projectdocumenten worden de overeengekomen activiteiten uitgevoerd. De rolverdeling binnen de gemeente tussen het college en de raad is hieronder weergegeven.

Rolverdeling

	Raad	College
Grondbeleid	Vaststellen nota Grond- en Vastgoedbeleid.	Bereidt beleid voor en voert dit uit.
Verwerving	• Vaststelling budgetten grondexploitaties; • Vestigen Wvg; • Toepassen onteigeningswet; • Budgetrecht anticiperende, pro-actieve en gelegenheidsverwervingen.	• Aankopen grond en overige onroerende zaken. • Raad achteraf informeren over aangekocht gronden.
Verkoop grond	Vaststellen nota Grond- en Vastgoedbeleid.	• Verkopen van (bouw)grond; • Informeren raad
Verhuur grond	Vaststellen nota Grond- en Vastgoedbeleid.	• Sluiten huur- en verhuurovereenkomsten;
Kostenverhaal	Vaststellen exploitatieplan	• Sluiten en uitvoeren overeenkomsten (anterieure en posterieure).
Grondexploitatie	• Budgetrecht voorbereidingskrediet; • Openen, vaststellen en sluiten grondexploitatiecomplex incl. grondexploitatiebegroting; • Vaststellen actualisaties; • Winstneming/resultaatbestemming.	• Opstellen en actualisatie grondexploitatiebegroting. • Verstrekken van opdrachten en gunnen en aanbesteden van werken, diensten en leveringen. • Toekennen planschadevergoeding
Vastgoedbeleid	• Vaststellen nota Grond- en Vastgoedbeleid.	Bereidt beleid voor en voert dit uit.
Verhuur vastgoed	• Vaststellen nota Grond- en Vastgoedbeleid.	• Sluiten huur- en verhuurovereenkomsten;
Verkoop vastgoed	• Vaststellen nota Grond- en Vastgoedbeleid.	• Opstellen verkoopcriteria • Vaststellen verkoopprocedure • Aangaan verkoopovereenkomst • Informeren Raad
Sturing en verantwoording	Vaststellen begroting, Berap en jaarstukken.	Opstellen begroting, Berap en jaarstukken.

Hardheidsclausule

Bij het vaststellen van het beleid in deze nota is getracht zo volledig mogelijk te zijn. Desondanks kunnen zich situaties voordoen waarmee geen rekening is gehouden. Wanneer in uitzonderlijke gevallen toepassing van het beleid tot onredelijke of onbillijke situaties leidt heeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid af te wijken van het in deze nota gestelde beleid.

Geraadpleegde literatuur:

- Memorie van toelichting conceptversie aanvullingswet grondeigendom omgevingswet;
- Notitie grondexploitaties 2016, commissie BBV;
- Notitie materiële vaste activa 2017, commissie BBV;
- De Europese Ster nr. 917, Europa decentraal;
- Nota's Grondbeleid, Strategische Grondbeleid, Groen- en reststroken, Vastgoedbeheer diverse gemeenten.